



SÁROSPATAK VÁROS
POLGÁRMESTERÉTŐL
3950 Sárospatak, Rákóczi út 32.
Tel.: 47/513-240 Fax.: 47/311-404



Ügyfélfogadás ideje: Hétfő: 8-12 és 13-16, szerda: 8-12 és 13-17³⁰, péntek: 8-12 óráig

J a v a s l a t
- a Képviselő-testületnek -

adásvételi szerződés módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 2013. júliusi ülésén döntött a Sárospatak, Katona J. u. 30. III/2. ajtószám alatti önkormányzati bérlakás elidegenítéséről, melynek következtében az adásvételi szerződés 2013. augusztus 6-án aláírásra került.

A júliusi döntéshez becsatolt adásvételi szerződés-tervezet előzetesen leegyeztetésre került a vevőnek hitelt nyújtó pénzintézettel, ennek ellenére a bank 2013. augusztus 13-án szerződésmódosítási igényt jelentett be.

A módosítási igény a Képviselő-testület által korábban meghatározott lényeges elemeket (vételár, fizetési ütemezés, visszavásárlási jog, stb.) nem érinti, a banki hitelnyújtási eljáráshoz viszont elengedhetetlen:

- megállapodás arra vonatkozóan, hogy a vételár teljes kiegyenlítését követően felek a bank hozzájárulása nélkül nem állnak el a szerződéstől
- a jogváltozás jogcímének (adásvétel) pontos megjelölése a szerződésben

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy az eredeti adásvételi szerződésben foglaltaknak megfelelően a vevő az 500.000 Ft foglalót már megfizette az önkormányzat részére.

Fentiek alapján kérem T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, az abban foglalt szerződésmódosításról – a csatolt szerződés-tervezetnek megfelelően – dönteni szíveskedjen.

Sárospatak, 2013. augusztus 14.

Készítette: Cziráki Zsolt
műszaki és kommunális
irodavezető

Aros János

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

dr. Vitányi Eszter
jegyző

Szerződésmódosítás

- tervezet -

mely létrejött:

egyrésről: **Sárospatak Város Önkormányzata**
(székhelye: 3950 Sárospatak, Rákóczi út 32.,
törzsszáma: 726490, statisztikai azonosítója: 15726494-8411 -321-05,
adószáma: 15726494-2-05)
képv.; Aros János polgármester
mint **eladó** (továbbiakban Eladó)

másrészről: **Balla Noémi**
(szül.: Balla Noémi, 1985.07.21., Sátoraljaújhely
anyja neve: Dakos Marianna, szig. sz.:850805KA
lakcíme: 3964 Pácin, Dózsa-köz 2. szsz.: 2-85-07-21-5383)
mint **vevő** (a továbbiakban: Vevő,

együttesen, mint szerződő felek (a továbbiakban: Szerződő felek) között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

- 1./ Szerződő felek kijelentik, hogy 2013. augusztus 6-án, az ingatlan-nyilvántartásban a Sárospatak belterület 2877/1/A/10 helyrajzi számon felvett, természetben Sárospatak, Katona József u. 30. 3. em. 2. ajtószám alatt található ingatlan adásvételére vonatkozóan adásvételi szerződést kötöttek.
- 2./ Szerződő felek a jelen szerződésmódosítás 1./ pontjában megjelölt adásvételi szerződés 7./ pontját követően a következő pont kerül beiktatásra:

*„8./ Felek megállapodnak abban, hogy **a bankkölcsön folyósítását és eladó részére történő megfizetését követően** egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan elállni, vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez a Bank írásban hozzájárul. A Bank írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.”*

A további pontok számozása egyel növekszik.

- 3./ Szerződő felek a jelen szerződésmódosítás 1./ pontjában megjelölt adásvételi szerződés 12./ pontját az alábbiak szerint módosítják:

*„13./ Vevő jogosult jelen adásvételi szerződést **adásvétel jogcímen** szerzett tulajdonjog bejegyzési kérelemmel benyújtani az illetékes Földhivatalhoz azzal, hogy felek az Ingatlan-nyilvántartási törvény 47/A. §. (1) bek. B.) pontja alapján **kéri a Sátoraljaújhelyi Körzeti Földhivataltól az eljárás függőben tartását** a tulajdonjog bejegyzését engedő eladói jognyilatkozat földhivatali beadásáig, de legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtását követő 6 hónapos határidő elteltéig.”*

- 4./ Szerződő felek a jelen szerződésmódosítás 1./ pontjában megjelölt adásvételi szerződés 13./ pontját az alábbiak szerint módosítják:

*„14./ Ugyanakkor Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg külön okiratban nyilatkozik, miszerint hozzájárul ahhoz, hogy Vevő kizárólagos tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba **adásvétel jogcímen** bejegyzésre kerüljön az 1./ pontban körülírt ingatlanra. Ezen nyilatkozatot letétbe helyezik Dr. Tóthné dr. Béres Katalin egyéni ügyvédnél, aki jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés 3./ pontjában rögzített teljes vételár, valamint az esetleges teljesítési késedelemre felszámított kamatok maradéktalan megfizetését követően ezen okiratot Vevő részére kiadja, illetőleg a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot a Sátoraljaújhelyi Körzeti Földhivatalhoz benyújtja.”*

- 5./ Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződésmódosítással kapcsolatban felmerülő költségeket Vevő viseli.

Ezt a szerződésmódosítást elolvastuk, tartalmát értelmeztük és azt, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt saját kezűleg aláírtuk.

Sárospatak, 2013. augusztus ...

.....
Sárospatak Város Önkormányzata
képviselőjében: Aros János
eladó

.....
Balla Noémi
vevő

Ellenjegyzem:
dr. Vitányi Eszter jegyző
Sárospatak, 2013. augusztus ...

Ellenjegyzem:
Dr. Tóthné dr. Béres Katalin ügyvéd
Sárospatak, 2013. augusztus ...

Adásvételi szerződés
- módosításaival egységes szerkezetbe foglaltn -

mely létrejött:

egyrésről: **Sárospatak Város Önkormányzata**
(székhelye: 3950 Sárospatak, Rákóczi út 32.,
törzsszáma: 726490, statisztikai azonosítója: 15726494-8411 -321-05,
adószáma: 15726494-2-05)
képvt.; Aros János polgármester
mint **eladó** (továbbiakban Eladó

másrésről: **Balla Noémi**
(szül.: Balla Noémi, 1985.07.21., Sátoraljaújhely
anyja neve: Dakos Marianna, szig. sz.:850805KA
lakcíme: 3964 Pácin, Dózsa-köz 2. szsz.: 2-85-07-21-5383)
mint **vevő** (a továbbiakban: Vevő,

együttesen, mint szerződő felek (a továbbiakban: Szerződő felek) között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **Sárospatak belterület 2877/1/A/10. hrsz.** alatt felvett, az ingatlan-nyilvántartás szerint lakás megjelölésű, a természetben **Sárospatak, Katona József u. 30. 3. em. 2.** ajtószám alatt található, 38 m² alapterületű 1,5 szobás társasházi lakás.

2./ Eladó eladja örökre és visszavonhatatlanul a jelen szerződés 1./ pontjában részletezett, kizárólagos tulajdonát képező ingatlant a társasházi alapító okirat szerint ahhoz tartozó helyiségekkel és a 38/1472 eszmei hányaddal együtt.

3./ Eladó szavatol azért, hogy az 1./ pontban részletesen megjelölt ingatlan per-, teher- és igénymentes.

4./ A Vevő az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlant az Eladótól 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete 197/2013. (VII.18.) sz. határozatában rögzített **3.100.000 Ft, azaz hárommillió-egyszázezer forint** ÁFA-t is magába foglaló vételárért.

5./ Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő a 4./ pontban megjelölt vételárból **500.000 Ft**, azaz ötszázezer forintot **foglaló** jogcímen **jelen szerződés aláírásával egyidejűleg** fizet meg Eladónak a Sárospataki Polgármesteri Hivatal 11734169-15350095-06080000 önkormányzati bérlakás értékesítési elszámolási számlájára. Felek kijelentik, hogy tisztában vannak a foglaló Ptk. 243-245. §-ban rögzített jogi természetével.

6./ A felek megállapodnak abban, hogy Vevő az 4./ pontban megjelölt vételár fennmaradó részét képező **2.600.000 Ft**, azaz kettőmillió-hatszáz ezer forint vételár-hátralékot jelen szerződés aláírásától számított **45 napon belül**, de **legkésőbb 2013. szeptember 20.** napjáig az ERSTE BANK HUNGARY ZRT-től igényelt kölcsönből fizeti meg Eladónak a Sárospataki Polgármesteri Hivatal 11734169-15350095-06080000 önkormányzati bérlakás értékesítési elszámolási számlájára.

7./ Szerződő felek kikötik, hogy amennyiben Vevő a 6./ pontban írt vételárhátralék megfizetésére irányuló kötelezettségének teljesítésre nyitva álló határidőig nem tesz eleget, úgy Eladó jogosult a Vevőhöz címzett egyoldalú nyilatkozatával a Ptk. 320. §. (1) bekezdése alapján jelen szerződéstől elállni. Ebben az esetben Eladó az 5. pontban írtak szerint jogosult érvényesíteni a foglalóhoz fűződő jogkövetkezményeket.

8./ Felek megállapodnak abban, hogy **a bankkölcsön folyósítását és eladó részére történő megfizetését követően** egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan elállni, vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez a Bank írásban hozzájárul. A Bank írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

9./ Szerződő felek akként állapodnak meg, hogy a birtokbaadásra a vételár maradéktalan megfizetését követően haladéktalanul, a felek által előre egyeztetett időpontban kerül sor.

10./ A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy 2018. július 31-ig az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlant harmadik személynek nem idegeníti el. Amennyiben a Vevő ezen kötelezettségét megszegi, úgy az Eladó az 1./ pontban megjelölt ingatlant 2018. július 31. napjáig visszavásárolhatja. **Ennek biztosítására a felek hozzájárulnak ahhoz, hogy elidegenítési tilalom és visszavásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba az adásvétel tárgyát képező ingatlan tekintetében bejegyzésre kerüljön.**

11./ A felek kijelentik, hogy tisztában vannak a visszavásárlási jog - a Polgári Törvénykönyv 374. §-ában részletesen rögzített - azon természetével, hogy a visszavásárlás az Eladónak a Vevőhöz intézett nyilatkozatával jön létre, és a Vevő felelős a visszavásárlási jog megghiúsításáért vagy csorbításáért; ha azonban a dolog neki fel nem róható okból megsemmisült, a visszavásárlási jog megszűnik.

12./ A visszavásárlási összeg megegyezik a 4./ pontban megállapított vételárral. Amennyiben az Eladó visszavásárlási jogával élni kíván, úgy azt a megjelölt határidőig írásban, ajánlott tértivevényes levéllel köteles a Vevő részére jelezni, ezzel egyidejűleg köteles a teljes vételárat a jelen szerződés Vevője részére visszafizetni.

13./ Vevő jogosult jelen adásvételi szerződést **adásvétel jogcímen** szerzett tulajdonjog bejegyzési kérelemmel benyújtani az illetékes Földhivatalhoz azzal, hogy felek az Ingatlan-nyilvántartási törvény 47/A. §. (1) bek. B.) pontja alapján **kérik a Sátoraljaújhelyi Körzeti Földhivataltól az eljárás függőben tartását** a tulajdonjog bejegyzését engedő eladói jognyilatkozat földhivatali beadásáig, de legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtását követő 6 hónapos határidő elteltéig.

14./ Ugyanakkor Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg külön okiratban nyilatkozik, miszerint hozzájárul ahhoz, hogy Vevő kizárólagos tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba **adásvétel jogcímen** bejegyzésre kerüljön az 1./ pontban körülírt ingatlanra. Ezen nyilatkozatot letétbe helyezik Dr. Tóthné dr. Béres Katalin egyéni ügyvédnél, aki jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés 3./ pontjában rögzített teljes vételár, valamint az esetleges teljesítési késedelemre felszámított kamatok maradéktalan megfizetését követően ezen okiratot Vevő részére kiadja, illetőleg a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot a Sátoraljaújhelyi Körzeti Földhivatalhoz benyújtja.

15./ Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az ERSTE BANK HUNGARY ZRT. javára 2.600.000 Ft, azaz kettőmillió-hatszázezer forint tőke és szerződés szerinti járulékaik erejéig jelzálogjog, valamint ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre a Sátoraljaújhelyi Körzeti Földhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásba.

16./ A felek kijelentik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30) Korm. rendelet alapján az ingatlan energetikai minőségtanúsítványának elkészítése szükséges. A felek rögzítik, hogy a **Sárospatak, belterület 2877/1/A/10.** helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó energetikai tanúsítvány kódja: HET – 00060320, energetikai minőség szerinti besorolása: D.

Az energetikai tanúsítvány eredeti példányát Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átveszi Eladótól, melynek megtörténtét a jelen okirat aláírásával is elismer.

17./ Szerződő felek kijelentik, hogy Eladó Magyarországon bejegyzett jogi személy, Vevő magyar állampolgár, elidegenítési és szerzési képességük korlátozás alá nem esik.

18./ Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartási igazgatási-szolgáltatási díjat, valamint a visszerhes vagyonátruházási illetéket Vevő köteles megfizetni.

19./ A szerződő felek meghatalmazzák Dr. Tóthné dr. Béres Katalin ügyvédet a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviselőjükkel kapcsolatos mindennemű ügyvédi teendő ellátásával, aki a meghatalmazást elfogadja, amit igazol az okiraton található bélyegzője és kézjegye is.

20./ Jelen szerződéssel felmerülő költségeket Vevő viseli.

Ezt a szerződést elolvastuk, tartalmát értelmeztük és azt, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt saját kezűleg aláírtuk.

Sárospatak, 2013. augusztus ...

.....
Sárospatak Város Önkormányzata
képviselőjében: Aros János
eladó

.....
Balla Noémi
vevő

Ellenjegyzem:
dr. Vitányi Eszter jegyző
Sárospatak, 2013. augusztus ...

Ellenjegyzem:
Dr. Tóthné dr. Béres Katalin ügyvéd
Sárospatak, 2013. augusztus ...

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2013 (.....)

h a t á r o z a t a

adásvételi szerződés módosításáról

A Képviselő-testület a Sárospatak Város Önkormányzata és Balla Noémi 3964 Pácin, Dózsa-köz 2. sz. alatti lakos között 2013. augusztus 6-án létrejött adásvételi szerződést jelen határozat mellékletét képező szerződésmódosításban foglalt feltételekkel módosítja.

Felhatalmazza a polgármestert a szerződésmódosítás aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2013. október 31.

K.m.f.

dr. Vitányi Eszter s.k.,
jegyző

Aros János s.k.,
polgármester